

Bebauungsplan Nr.5 “Dittmannsdorf, Bahnhofstraße Ost“ der Gemeinde Reinsberg

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch, Entwurf

Begründung

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Reinsberg
Kirchgasse 2
09629 Reinsberg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dierk Schülke
Am Steinbruch 16
09557 Flöha

Inhaltsverzeichnis

Teil I Grundlagen

1.	Räumlicher Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes	1
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe	1
1.2	Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topographie	1
1.3	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	1
1.4	Nutzungsstruktur in der Umgebung	1
1.5	Besitz und Eigentumsverhältnisse	1
1.6	Freiflächen und Grünbestand	1
1.7	Altlasten, Bergbau	1
1.8	Plangrundlage	1
1.9	Vorbelastung durch Lärm	2
1.10	Trinkwasserschutz, Hochwasserschutz	
1.11	Denkmalschutz	2
2.	Höherrangige und überörtliche Planungen	2
2.1.	Landesentwicklungsplan	2
2.2.	Regionalplan	2
2.3.	Flächennutzungsplan	2
3.	Ziele und Zwecke des vorzeitigen Bebauungsplanes	3
3.1.	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.2	Planungsziele und Planungsgrundsätze	3

Teil II Städtebauliche Planung

1.	Planinhalt	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	4
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.5.	Gestaltung der baulichen Anlagen	5
2.	Erschließung	5
2.1	Verkehrstechnische Erschließung	5
2.1.1	Fließender Verkehr	5
2.1.2	Ruhender Verkehr	6
2.2	Entwässerung	6
2.3	Wasserversorgung	6
2.4	Löschwasser	6
2.5	Elektroenergieversorgung	6
2.6	Gasversorgung	6
2.7	Abfallentsorgung	6
2.8	Telekommunikation	6
3.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	7
3.2	Immissionsschutz	8
3.2.1	Lärm	8
3.2.2	Sonstige Immissionen	8
3.3	Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse	8
3.4	Altlasten, Bodenschutz	9
3.5	Auswirkungen auf den Verkehr	9
3.6	Auswirkungen auf den Bestand	9
3.7	Finanzielle Auswirkungen	9

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen
Freistaat Sachsen, Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft

- Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge
Regionaler Planungsverband Chemnitz - Erzgebirge
vom 04.Juni 2008, in Kraft getreten am 31.Juli 2008

Teil I Grundlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes

1.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 12.980m². Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dittmannsdorf der Gemeinde Reinsberg. Es liegt in der gewachsenen Ortsstruktur und wird von vorhandenen Gebäuden und von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt.

1.2 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topographie

Das Gelände ist überwiegend eben. Der westliche Teil ist großflächig versiegelt und teilweise bebaut. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch eine befestigte Straße durchschnitten und ist teilweise mit Schotter aufgefüllt und versiegelt. Er weist Gebüsche und Baumgruppen auf.

Den südlichen Rand bildet ein naturferner Graben, der direkt an landwirtschaftliche Nutzfläche grenzt.

1.3 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Der an die Bahnhofstraße angrenzende westliche Teil des Plangebietes wird derzeit gewerblich genutzt. Dies betrifft sowohl die Freiflächen als auch das Bestandsgebäude. Der übrige Teil des Plangebietes unterliegt keiner Nutzung.

1.4 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet liegt eingebettet in der Ortslage Dittmannsdorf. Nördlich und westlich sind überwiegend Wohn- und Nebengebäude anzutreffen. Südlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

1.5 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind in Privatbesitz.

1.6 Freiflächen und Grünbestand

Die Freiflächen im Bereich der gewerblichen Nutzung sind versiegelt und werden als Lager- und als Verkehrsfläche genutzt.

Die derzeit ungenutzten Flächen weisen teilweise Bewuchs mit Bäumen, Baumgruppen und Gebüschen auf. Teilweise sind Gärten und Gartenbrachen anzutreffen. Ein Teil der Flächen ist mit Schotter befestigt.

1.7 Altlasten, Bergbau

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH. Auswirkungen auf das Plangebiet sind dadurch nicht zu erwarten. Stillgelegte bergbauliche Anlagen sind nicht bekannt. Bergschäden oder nachteilige Wirkungen sind nicht zu erwarten.

1.8 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte.

1.9 Vorbelastungen durch Lärm

Der Geltungsbereich liegt sowohl an der Hauptstraße als auch an der Bahnhofstraße, so dass eine geringe Belastung durch Verkehrslärm zu erwarten ist.

Der im Geltungsbereich liegende Stahlbaubetrieb führt ebenfalls zu Lärmbelastungen. Die Belastung durch Anlieferverkehr ist als sehr gering einzuschätzen. Eine Anlieferung erfolgt maximal einmal täglich und ausschließlich tagsüber. Zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr wird nicht angeliefert. Nacharbeit erfolgt ebenfalls nicht. Die gewerbliche Tätigkeit tagsüber wird grundsätzlich bei geschlossenem Tor ausgeführt.

Eine weitere Belastung im Geltungsbereich kann bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen.

1.10 Trinkwasserschutz, Hochwasserschutz

Der Standort liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen sind nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete nach § 100 Abs. 3 und nach § 100 Abs. 8 SächsWG werden nicht berührt.

1.11. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2. Höherrangige und überörtliche Planungen

2.1. Landesentwicklungsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung der Ortsteile der Gemeinde Reinsberg steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2. Regionalplan

Die Gemeinde Reinsberg gehört zur Planungsregion Chemnitz – Erzgebirge. Im Leitbild zum Regionalplan wird formuliert, dass „die regionstypischen Besonderheiten der Siedlungsstruktur sowie der historischen Siedlungslandschaft und Baukultur im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung im Einklang mit dem Zentralort – und Achsensystem erhalten werden sollen.“

In der Gemeinde Reinsberg ist eine Entwicklung der Ortsteile im Rahmen des Eigenbedarfes anzustreben.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Reinsberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Aus diesem Grund ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Ziele und Zwecke des vorzeitigen Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung „... die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Gemeinde Reinsberg möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Art der baulichen Nutzung dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Für gewerbliche Nutzung der Flächen ist kein Bedarf vorhanden. Der am Standort vorhandene Gewerbebetrieb plant auch langfristig keine Erweiterung.

Für die Nutzung als Wohnstandort besteht Bedarf. Dieser Bedarf ist hauptsächlich durch den vorhandenen Wohnungsersatzbedarf zu begründen. Der Wohnungsersatzbedarf entsteht trotz sinkender Einwohnerzahlen durch die Überalterung der Wohnbausubstanz, durch Abbruch, Nutzungsänderungen und durch neue Anforderungen an Wohnstandards, die in der Altbaustruktur nicht realisierbar sind.

Dieser Bedarf setzt sich nach Angaben der Technischen Universität Dresden aus dem Ersatzbedarf (0,75%) und aus der Fluktuationsreserve (2,5%) zusammen. Der konkrete Bedarf ist regional zu unterscheiden und kann für den Standort nur überschläglich ermittelt werden.

Die Gemeinde Reinsberg setzt sich aus 5 Ortschaften zusammen. Das sind die Ortschaften Bieberstein mit Burkersdorf und Gotthelffriedrichsgrund, Dittmannsdorf, Hirschfeld, Neukirchen und Steinbach sowie Reinsberg mit Drehfeld. Für die Gesamtgemeinde mit derzeit ca. 3.300 Einwohnern ergibt sich ein Ersatzbedarf von insgesamt ca. 50 WE (3,25%) für das Gemeindegebiet pro Jahr. Das bedeutet für jede Ortschaft im Durchschnitt 10 Wohnungseinheiten jährlich. Auch ohne Abriss oder Umnutzung von Wohnungen (Fluktuation) ist ein Ersatzbedarf vorhanden, der der Überalterung der Wohnsubstanz und ständig steigenden Instandhaltungs- und Sanierungskosten entgegenwirken soll. Dieser Bedarf beläuft sich auf mindestens 10 Wohnungseinheiten jährlich im Gemeindegebiet.

Durch die ländliche Struktur und Lage der Gemeinde Reinsberg mit ihren Ortsteilen ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern sehr gering. Der Wohnungsbedarf kann hier ausschließlich als Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt werden.

Im Rahmen der Daseinsvorsorge ist die Gemeinde Reinsberg also angehalten entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen und die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohneigentum zu schaffen. Die Nutzung von Baulücken innerhalb der Ortslagen hat dabei grundsätzlich Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze

Im Plangebiet sollen die Voraussetzungen für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern geschaffen werden. Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll langfristig baurechtlich am Standort gesichert werden. Die verkehrliche Erschließung soll so effektiv wie möglich erfolgen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird das Vorhaben als Bebauungsplan entsprechend §13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt.

Dies ist im vorliegenden Fall möglich, da Größe der Fläche des Bebauungsplanes 20.000m² nicht überschreitet. Gleichzeitig handelt es sich hier um eine Nachverdichtung des baulichen Bestandes. Im Rahmen von Bestandsaufnahmen wurde darüber hinaus festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eine Änderung der vorhandenen gewerblichen Nutzung ist nicht geplant. Die geplante Wohnnutzung vollzieht sich als Nachverdichtung und als Nachnutzung.

Teil II Städtebauliche Planung

1. Planinhalt

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird die vorhandene gewerbliche Nutzung baurechtlich langfristig gesichert. Mit der Errichtung der geplanten Wohnbebauung wird eine gemischte Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches realisiert.

Gleichzeitig wird mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche die Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich und der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung vermieden.

Zwischen beiden Nutzungen und im Übergang zum Außenbereich, der hier landwirtschaftlich genutzt wird, werden Flächen mit Pflanzbindung ausgewiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl orientiert sich im Bereich der geplanten Wohnnutzung an den zulässigen Werten für „Allgemeine Wohngebiete“. Die Grundflächenzahl beträgt demnach 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,2. Die Ausweisung einer höheren Grund- bzw. Geschossflächenzahl ist in diesem Bereich städtebaulich nicht begründbar. Für die geplante Nutzung ist keine höhere Ausweisung erforderlich, damit wird dem Minimierungsgebot entsprochen und die zulässige Flächenversiegelung reduziert.

In der Umgebung des Plangebietes sind verschiedene Bauformen anzutreffen. Entlang der Hauptstraße wird die Bebauung durch Zwei-, Drei- und Vierseithöfe gekennzeichnet. Die Gebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf und sind durch stark geneigte Satteldächer gekennzeichnet, die baurechtlich ebenfalls als Vollgeschoss zu werten sind.

Die geplante Wohnbebauung soll sich einfügen und den Bestand nicht überragen. Aus diesem Grund wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 beschränkt.

Für die gewerblichen genutzten Flächen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Der vorhandene Gewerbebetrieb plant bauliche Erweiterungen und weiterhin die Nutzung der befestigten Freiflächen als Lagerflächen. Um eine weitere gewerbliche Nutzung nicht zu beeinträchtigen wird das für Mischgebiete maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

1.3 Bauweise

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise zulässig. Die offene Bauweise ist für die geplante Nutzung sinnvoll und zweckmäßig. Durch die Lage des Geltungsbereiches am Ortsrand wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise ein aufgelockerter Ortsrand gestaltet und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen gekennzeichnet.

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen ebenso wie das Maß der baulichen Nutzung der Wahrung des Gebietscharakters dienen.

Die Dachdeckung in der Gemeinde Reinsberg und ihren Ortsteilen ist gemischt. Teilweise ist Schieferdeckung und teilweise Ziegeldeckung anzutreffen. Die Baukörper sind straßenbegleitend oder ca. im rechten Winkel zu Straße angeordnet.

Die östlich gelegene gewerbliche Bebauung ist z.T. durch flach geneigte Dächer und durch eine höhere Baumasse gekennzeichnet.

Die gestalterische und räumliche Orientierung der geplanten Bebauung erfolgt an der gewachsenen Ortsstruktur. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen nur geneigte Satteldächer zu und beschränken die Gebäudehöhe auf maximal 2 Vollgeschosse, so dass die Höhe der Baukörper der Umgebungsbebauung aufgenommen wird.

In ihrer Stellung zur Hauptstraße werden die geplanten Gebäude so orientiert, dass je ein Gebäude straßenbegleitend und ein Gebäude giebelseitig zur Straße orientiert ist. Die Gebäude stehen zueinander im rechten Winkel. Damit wird die Struktur der Umgebungsbebauung aufgenommen. Es entstehen vom Erscheinungsbild zwei neue „Zweiseithöfe“, die die gewachsene Ortslage ergänzen.

Die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Fassade gewährleisten, dass die ortstypische Bauweise aufgenommen wird. Für Dittmannsdorf gibt es keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung, deren Festsetzungen aufzunehmen sind.

Mit den Festsetzungen wird die Stellung der Baukörper, die Höhe der Baukörper und die Gestaltung an die Umgebungsbebauung angepasst.

Die vorhandene gewerbliche Gebäudesubstanz soll in ihrem Bestand erhalten werden. Baurechtlich werden durch die Ausweisung eines Baufensters Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

2. Erschließung

2.1 Verkehrstechnische Erschließung

2.1.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Bahnhofstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Errichtung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen durch die Gemeinde Reinsberg ist im Geltungsbereich nicht geplant.

Da sich die Grundstücke ausschließlich in Privatbesitz befinden, ist eine Anbindung der geplanten Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche zu sichern. Die Anbindung erfolgt hier über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches auf die Bahnhofstraße einbindet. Die Flächen werden in der Planzeichnung ausgewiesen und darüber hinaus grundbuchrechtlich gesichert.

Damit ist die erforderliche Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

2.1.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Geltungsbereich ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Öffentliche Stellplätze sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht erforderlich und daher nicht geplant.

2.2 Entwässerung

Ein Schmutzwasserkanal sowie Anschlussleitungen liegen in der Bahnhofstraße. Die Ableitung des Schmutzwassers kann über einen Anschluss an diese Leitung erfolgen. Eine öffentliche Niederschlagswasserableitung ist im Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Ableitung des Niederschlagswassers muss daher bei einer Neubebauung durch die Bauherren selbst erfolgen.

2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Geltungsbereich ist über vorhandene Anlagen möglich. In der Bahnhofstraße liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung einschließlich der Anschlussleitungen.

2.4 Löschwasser

Über die Trinkwasserversorgungsleitung steht ebenfalls ein Grundschutz für die Brandbekämpfung zur Verfügung. Eine Entnahme von Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gewährleistet.

2.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über den Anschluss an das anliegende Netz realisierbar.

2.6 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas ist über Anschlüsse an das vorhandene Netz der ENSO NETZ GmbH möglich.

2.7 Abfallentsorgung

Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen vom 27.09.1994 sowie das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 31.05.1999 sind im Geltungsbereich einzuhalten.

Grundstückseigentümer sind verpflichtet, dem Landkreis die Abfälle zu überlassen und die Abfallentsorgung nach Maßgabe der gültigen Satzung zu benutzen. Restabfälle sind in den dafür zugelassenen Restabfallgefäßen bereitzustellen.

Für die Abfallentsorgung sind auf den privaten Grundstücken entsprechende Standortplätze für Müll- und Wertstoffgefäße auszuweisen.

Restmüllgefäße sind an einer für Müllsammelfahrzeuge befahrbare Strasse bereitzustellen.

2.8 Telekommunikation

Die Versorgung über das bestehende Netz der Telekom AG kann im Plangebiet sichergestellt werden.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend §13a BauGB findet das beschleunigte Verfahren Anwendung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auch das nähere und weitere Umfeld liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes (§ 22 bis 29 BNatSchG, § 32 BNatSchG). Die nächsten Schutzgebiete sind:

- das Landschaftsschutzgebiet "Grabentour" in südwestliche Richtung in ca. 1,5 km Entfernung,
- das Landschaftsschutzgebiet "Triebischtäler" in nordöstlicher Richtung in ca. 3,5 km Entfernung,
- das Landschaftsschutzgebiet "Tharander Wald" in südöstlicher Richtung in ca. 4 km Entfernung,
- das FFH-Gebiet "Bobritzschtal" und das SPA-Gebiet "Täler in Mittelsachsen" in südwestlicher Richtung in ca. 1,8 km Entfernung,
- das FFH-Gebiet "Triebischtäler" und das SPA-Gebiet "linkselbische Bachtäler" in nordöstlicher Richtung in ca. 2,2 km Entfernung.

Bei den im Jahr 2016 und 2017 durchgeführten Kartierungen wurden keine besonders geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 26 SächsNatSchG) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefunden. Im Nordosten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes schließt sich eine Wiesenfläche an, auf der mehrere alte Obstbäume stehen. Aufgrund der geringen Zahl der vorhandenen Obstbäume gehört dieses Biotop nicht zu den besonders geschützten Biotopen.

Bedingt durch die Nutzungsgeschichte und die aktuellen Nutzungen sind die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen durch Versiegelungen, Teilversiegelungen und durch anthropogene Bodenverhältnisse mit außerhalb der Versiegelungen zumeist hochstaudenartiger Vegetation geprägt. Besondere Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt besitzen diese Flächen deshalb nicht. Insbesondere der Hangbereich im Süden zu den benachbarten Acker- und auflässigen Gartenflächen wird durch einen gestuften Gehölzbestand geprägt, der als Großgrün im Ortsrandbereich Funktionen als Lebensraum für verschiedene Vogelarten und als landschaftsbildgliederndes Element wirkt.

Die vorliegende Konzeption der Bauflächen berücksichtigt die Belange der Eingriffsvermeidung/-minimierung (§ 15 (1) BNatSchG), da hierfür Flächen ausgewählt wurden, die keiner besonderen Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt besitzen. Der vorgesehene Erhalt des vorhandenen Großgrüns, die Erweiterung der vorhandenen wertvollen Gehölzbestände und die Neuanlage von Gehölzbeständen trägt in besonderer Weise zur Eingrünung der geplanten Bauungen im Ortsrandbereich und zur Aufwertung der vorhandenen Gehölzbestände als Lebensraum für die heimische Vogelwelt bei. Für Pflanzungen in den festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sollen, soweit verfügbar,

landschaftstypische, gebietsheimische Gehölzarten aus dem Vorkommensgebiet 2 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" verwendet werden (§ 40 (4) BNatSchG).

Unter Berücksichtigung der Art der vorgesehenen baulichen Nutzungen und der großen räumlichen Entfernungen zu den nächsten NATURA 2000-Schutzgebieten können mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der genannten NATURA 2000-Schutzgebiete auch ohne weitere Prüfungen sicher ausgeschlossen und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der genannten NATURA 2000-Schutzgebiete auch ohne weitere Vor- und Verträglichkeitsprüfungen festgestellt werden (§ 34 BNatSchG).

Durch den vorgesehenen Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Art der vorgesehenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass keine Betroffenheiten der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind.

3.2 Immissionsschutz

3.2.1 Lärm

Eine zusätzliche Lärmbelastung im Gebiet ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Als Emissionsquelle ist der vorhandene Gewerbebetrieb zu berücksichtigen. Durch den Verzicht auf Nacharbeit und Nachtanlieferung, den sehr geringen Anlieferverkehr und den geschlossenen Gebäudekörper ist keine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung zu erwarten. Um mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren, ist zwischen der geplanten Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung ein größtmöglicher Abstand geplant, der als Pflanzfläche ausgewiesen ist und einen Puffer zwischen den Nutzungen bildet. Die Fläche wurde mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichnet. Damit soll sowohl ein Lärm- als auch ein Sichtschutz erreicht werden.

Die Belastung durch den fließenden Verkehr auf der Haupt- und auf der Bahnhofstraße ist aufgrund der Verkehrsdichte als sehr gering einzustufen.

Die von der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgehenden Emissionen treten nur zeitweise und kurzfristig auf. Eine Dauerbelastung ist nicht zu verzeichnen. Die Belastung wird durch den Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung und die vorhandenen und geplanten Grünflächen reduziert.

Die Immissionsrichtwerte entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden im Geltungsbereich insgesamt nicht überschritten.

3.2.2 Sonstige Immissionen

Sonstige nutzungsbedingte Immissionen sind nicht bekannt.

3.3 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, in der Gemeinde Reinsberg Wohneigentum zu schaffen. Damit wird die Wohnfunktion im Ortsteil Dittmannsdorf gestärkt. Durch die Stabilisierung der Bevölkerung und insbesondere durch die Schaffung von Wohneigentum sind positive Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse zu erwarten

3.4 Altlasten Bodenschutz

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Negative Auswirkungen durch Altlasten sind nicht zu erwarten.

3.5 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Bahnhofstraße erschlossen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten.

Auf den ruhenden Verkehr hat die Realisierung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken realisiert. Öffentliche Stellplätze für das Plangebiet sind nicht erforderlich und nicht geplant.

3.6 Auswirkungen auf den Bestand

Negative Auswirkungen auf den Bestand sind nicht zu erwarten.

3.7 Finanzielle Auswirkungen

Die Schaffung von Wohneigentum und die Ansiedlung von Einwohnern hat langfristig positive finanzielle Auswirkungen. Statistisch gesehen sind die Gebiete mit Einfamilienhausbebauung in Hinsicht auf die Bevölkerungsentwicklung am stabilsten. Damit sichert die Stadt Schlüsselzuweisungen, Steueranteile und Kaufkraft.

Für die Erschließung des Gebietes fallen Kosten an. Diese Kosten werden von den Bauherren im Plangebiet getragen. Für die Gemeinde Reinsberg entstehen keine Kosten.

Flöha, 28.11.2017

Dipl.-Ing. Dierk Schülke